

**ESTATUTS JUNTA COMPENSACIÓ CORRESPONENT A  
LA UNITAT D'ACTUACIÓ U.A.CII-4 DE REPARCEL·LACIÓ I  
D'URBANITZACIÓ ES CAMÍ LLADÓ DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA  
INTERIOR ES CAMÍ LLADÓ DE SES SALINES.**

***CAPITULO I. Disposicions generals***

**Article 1.- Denominació.-**

La Junta de Compensació es denominarà “Junta de Compensació de actuació U.A.CII-4 delimitada per el Pla Especial de reforma interior d’es Camí Lladó de Ses Salines”.

Se sotmet a la Llei 12 /2017, de 29 de desembre, d’Urbanisme de les Illes Balears (L.U.I.B.) i en tot allò que sigui compatible amb la Llei abans esmentada 12/2017, de conformitat amb el que estableix la Disposició final segona de dita Llei, al text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana aprovat per RDL 7/2015 de 30 d'octubre (TRLSRU), a les altres normes d'aplicació i als presents Estatuts.

**Article 2.- Naturalesa.-**

1.- La Junta de Compensació, en la seva qualitat d'Entitat urbanística col·laboradora, tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat pel al seu compliment del fins. (83.2 L.U.I.B., i article 245.3 RGLSM).

2.- Formaran part de la Junta de Compensació els propietaris que es refereix l'article 10 dels presents Estatuts.

3.- A la Junta de Compensació podran incorporar-se empreses urbanitzadores, conforme al previst en l'art. 84.2 de la L.U.I.B.,

**Article 3.- Personalitat Jurídica.-**

La Junta de Compensació gaudirà de personalitat jurídica des de la inscripció de l'acord aprovatori de l'Ajuntament, en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, en la Comissió Insular d'Urbanisme del Consell de Mallorca.

#### Article 4.- Objecte i fins.-

1.- L'Entitat tindrà per objecte l'actuació per compensació en la unitat d'actuació delimitada en l'article 7, i amb tal finalitat practicarà les operacions necessàries per a distribuir entre els associats els beneficis i càrregues del planejament, configurar les noves parcel·les, adjudicar-les i urbanitzar la superfície de la referida unitat d'execució, així com efectuar la cessió al municipi dels terrenys i que es prevegi legalment.

2.- A tals efectes, podrà encarregar la redacció de projecte de reparcel·lació i d'urbanització o dotació de serveis, executar les obres, contractar-les, i quantes activitats siguin precises amb caràcter general, com entitat urbanística col·laboradora per a la defensa dels interessos comuns de la societat i dels seus associats davant l'Administració i els Tribunals, i per al compliment dels objectius previstos en la legislació urbanística, fins i tot l'edificació de solars resultants si així s'acordés per unanimitat dels associats.

#### Article 5.- Capacitat.

1.- La Junta de Compensació tindrà plena capacitat jurídica, conformement al disposat en la legislació urbanística i als presents Estatuts.

2.- L'Entitat podrà adquirir, posseir, alienar i gravar béns del seu patrimoni, per qualsevol títol, fins i tot per expropiació forçosa, actuant en aquest cas com entitat beneficiària de l'expropiació.

3.- La incorporació dels propietaris a l'Entitat no pressuposa, excepte que els estatuts disposin el contrari, la transmissió a la mateixa de la propietat de les finques situades en el polígon, sinó la facultat de disposició sobre aquestes, amb caràcter fiduciari, a l'efecte del qual els terrenys queden afectats al compliment de les càrregues i obligacions inherents a la modalitat amb anotació en el Registre de la Propietat en la forma que s'assenyali reglamentàriament. (art. 87 L.U.I.B. i art. 250 RGLSM).

#### Article 6.- Òrgan urbanístic sota el control del qual actua.

1.- L'Entitat actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Ses Salines, el qual controlarà i fiscalitzarà la seva gestió dintre de l'àmbit de les seves competències.

2.- En exercici d'aquesta funció de control de l'actuació de l'Entitat, correspon a l'Ajuntament:

a) Donar audiència dels Estatuts i Bases de Compensació als titulars de drets no promotors de la Junta, per a la formulació d'al·legacions i, si escau, per a la seva

incorporació a la mateixa.

b) Aprovar els Estatuts, les Bases d'Actuació i modificacions que s'acordin per la Junta.

c) Aprovar el corresponent Projecte de Reparcel·lació conforme a l'establert en la Llei.

d) Designar representant en la Junta de Compensació (amb independència dels quals, si escau, procedeixin si l'Ajuntament fos propietari de terrenys en l'àmbit unitat d'execució).

i) Aprovar la constitució de la Junta i remetre l'acord i l'Escriptura de Constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, per a la seva inscripció.

f) L'exercici de la potestat d'expropiació forçosa, a benefici de la Junta, respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats a ella o que incompleixin les seves obligacions, o com alternativa a la expropiació, al pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins l'àmbit d'actuació ( art. 207.3 RGLSM).

g) Utilitzar la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes a la Junta per qualsevol dels seus membres.

h) Resoldre els recursos contra acords de la Junta, prevists en la Llei; i

i) Quantes altres atribucions resultin de la legislació urbanística.

#### Article 7.- Àrea d'actuació

Està constituïda per la unitat d'actuació U.A.CII-4, segons delimitació aprovada definitivament en el Pla especial de Reforma Interior ES CAMP LLADÓ de Ses Salines.

La superfície lucrativa total de la unitat d'actuació (U.A.CII-4), es de 1974,40 m2, que es distribueix entre les següents propietats, i els percentatges del qual així mateix s'especifiquen a continuació:

- Propietat nº 1 Esperanza Cladera Burguera 1626,00 m2. Percentatge 82.360%

- Propietat nº 2 Olga Sánchez Pernaute. 348.40 m2 Percentatge 17.640%

Aquestes superfícies i percentatges son determinats amb exactitud per el Projecte de Reparcel·lació.

Els titulars registrals d'aquestes propietats son:

Propietat nº1

D. Esperanza Cladera Burguera

DNI: 42948093D

Domicili: C/ Camp Lladó , nº 23, Ses Salines 07640

TÍTOL:

Finca cadastral: 4538201ED0543N0001FX , Registre de la propietat nº 2 de Felanitx de Finca 7634 Ses Salines. Tom 4263. Llibre 109. Full 218.

Descripció: URBANA: Casa amb terreny adjunt que constitueix el corral d'aquesta finca urbana, assenyalada amb el número 23 del carrer Camp Lladó, de la vila de Ses Salines, d'una cavitat aproximada de 13 àrees 31 centiàrees. Limita: front, amb aquest carrer, per l'esquerra, amb terres de Bernardo Bonet, per la dreta, terra de Catalina Burguera i pel fons, amb terreny del referit Bernardo Bonet. REFERÈNCIA CADASTRAL: 001000900ED05C0001WO

Càrregues: Renovació cada 4 anys del Impost de successions

Porcentatge de propietat 100%

Percentatge de participació 82,345%

S'uneix nota simple del Registre de la Propietat i certificat Cadastral.

Propietat nº2

D. Olga Sánchez Pernaute

DNI: 02874349Q

Domicili: C/ Camp Lladó , nº 21 , Ses Salines 07640

TÍTOL:

Finca cadastral: 4641603ED0544S0001JQ, Registre de la propietat nº 2 de Felanitx. Finca 9344 Ses Salines Tom 4603 . Llibre 158 Full 8.

Descripció: Parcel·la de terreny, solar, situada al carrer Camp Lladó, sense número, de la vila de Ses Salines, denominada familiarment Davant Can Soler. Té una superfície de tres-cents cinquanta-cinc metres cinquanta-set decímetres quadrats. Linda: per Nord, parcel·la d'Olga Inmaculada Sánchez Pernaute; per Sud, amb terreny del Ajuntament de Ses Salines; Est, finca de Guillermo Cladera Vicens; i Oest, camí o carrer Camp Lladó. REFERÈNCIA CADASTRAL: Aportada la referència sent la 4641603ED0544S0001JQ, que SI resulta

coincident amb la finca en els termes de l'article 45 del Text Refós de la Llei del Cadastre:  
ESTAT DE COORDINACIÓ GRÀFICA AMB CADASTRE: Finca No coordinada  
gràficament amb el Cadastre conforme a l'article 10 de la Llei Hipotecària  
Càrregues: Renovació cada 4 anys del Impost de successions

Percentatge de propietat 100%

Percentatge de participació 17,646 %

S'uneix certificat del Registre de la Propietat i certificat Cadastral.

#### **Article 8.- Durada.**

L'Entitat tindrà una durada indefinida, des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, fins al compliment total de l'objecte social.

#### **Article 9.- Domicili.**

1.- Serà el de C/ Can Vatlori n1 2- 2º B. 07002 Palma.

2.- El trasllat del domicili a altre lloc, dintre de la localitat, requerirà acord de l'Assemblea general, i s'informarà a l'Ajuntament i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

### ***CAPITULO II. Associats***

#### **Article 10.- Associats.**

1.- Formaran part de la Junta de Compensació:

a) Els propietaris de les finques incloses en la unitat d'actuació que han pres la iniciativa del sistema, i que representen més del 60 per 100 de la propietat total de la zona d'actuació.(art.83.4.L.U.I.B).

b) Els altres propietaris no promotors de la Junta de Compensació, que sol·licitin el seu ingrés en el (art. 84.4 L.U.I.B.), en qualsevol dels supòsits regulats en els articles 245 i 246 RGLSM. La incorporació exigirà ostentar la propietat de la finca inclosa en la zona d'actuació i acceptar els presents Estatuts i les Bases d'Actuació de la Junta, mitjançant escrit o compareixença fent constar expressament aquesta acceptació, així com la documentació que es refereix l'apartat següent. Això sense perjudici de la incorporació de les empreses urbanitzadores amb els termes de l'article 84.2 de la L.U.I.B.

2.- En qualsevol cas, els propietaris haurien de lliurar, en el termini de deu dies des de la data de la seva incorporació a la Junta, els títols i documents acreditatius de la seva

titularitat, així com declarar les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens, que afectin les seves respectives finques, amb expressió, si escau, de la seva naturalesa, noms i domicili dels titulars dels drets reals o d'arrendament.

3.- Cadascun dels associats tindrà una quota de participació en els beneficis i càrregues derivats del planejament que s'executa, que serà fixada en proporció a la superfície de les finques afectades. (art. 80.1, a), de la L.U.I.B i art. 215 RGLSM).

4.- Tant els associats fundadors com els adherits a la Junta, tindran, una vegada incorporats a aquesta, els mateixos drets i obligacions (art. 84.1 L.U.I.B.).

En especial, i per que la incorporació dels adherits produeixi efectes, haurien d'ingressar en la Caixa de la Junta les quantitats equivalents a les aportades fins al moment pels propietaris promotors, segons la proporcionalitat de quotes dels uns i els altres, una vegada que els comptes hagin estat aprovades per la Junta, més els interessos de demora que s'hagin generat.

### Article 11.- Incorporació d'empreses urbanitzadores.

1.- 1.- La incorporació a la Junta d'empreses urbanitzadores que tinguin que participar en la gestió de la unitat d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits i les condicions que els estatuts i bases d'actuació estableixen, requerint acord favorable de l'Assemblea General, amb el quòrum assenyalat en l'article 26.2, En aquest supòsit, l'empresa urbanitzadora estarà representada en la Junta per una única persona. (art. 246.2 i 270 e) RGLSM).

2.- En cas que, com contrapartida de les obligacions amb l'empresa, s'acordés l'adjudicació a la mateixa de terrenys resultants de la urbanització, es valoraran aquests bé per remissió als preus del mercat, bé mitjançant un quadre d'equivalències entre les xifres d'inversió a efectuar per l'empresa i els solars que si escau corresponguin -ja es determinin aquests concretament, o ja s'indiquin les característiques volumètriques d'ús i l'etapa que es lliuraran-, o bé qualsevol altra circumstància o determinació de futur.

3.- Els propietaris disconformes amb la incorporació, que es comprometin a sufragar les despeses d'urbanització que els corresponguin, no seran afectats per aquella a l'efecte de les adjudicacions que els corresponguin conforme a les Bases d'Actuació.

### Article 12.- Drets.

Els associats tindran els següents drets ( art.270.h) RGLSM):

a) Participar, amb veu i vot, en les reunions de l'Assemblea general, proporcionalment a les seves respectives quotes de participació.

b) Triar els membres dels òrgans de gestió i administració de l'entitat, i ser elegibles per a ells.

- c) Presentar proposicions i suggeriments.
  - d) Participar en els beneficis que s'obtinguessin per l'entitat com resultat de la seva gestió urbanística en la mesura que haguessin contribuït en les despeses.
  - e) Obtenir informació de l'actuació de la Junta i dels seus òrgans.
  - f) Interposar els recursos que procedeixin contra els acords adoptats pels òrgans de la Junta.
  - g) Els altres drets que els correspongui, conformes als presents Estatuts i a les disposicions legals aplicables.
  - h) A formular el projecte de reparcel.lació d'acord amb l'article 79 apartat 3 de la llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears (art. 244.1 RGLSM).
- 2.- Els cotitulars d'una finca o quota de participació hauran de designar, en document fefaent, a una sola persona, amb àmplies facultats per a l'exercici de les d'associat, responent solidàriament enfront de la Junta de quantes obligacions deriven de la seva condició. Si no designessin representants en el termini que a aquest efecte s'assenyali per la Junta, ho farà, a petició d'aquesta, entre els cotitulars, l'Ajuntament com ens titular. El designat en aquest cas exercirà les seves funcions mentre els interessats no designin altre. En cas d'usufructe la representació correspondrà a la persona nua propietària ( art. 270, d) RGLSM).
- 3.- En el cas que alguna finca pertanyi en nua propietat a una persona, tenint una altra qualsevol dret real limitatiu del domini, la qualitat de soci correspondrà a la primera, sense perjudici que el titular del dret real percebi el rendiment econòmic corresponent.
- 4.- Quan les finques pertanyin a menors o persones que tinguin limitada la seva capacitat d'obrar, estaran representats en la Junta de Compensació per qui ostentin la representació legal (art. 270 d) RGLSM).

### Article 13.- Obligacions.

- 1.- A més de les obligacions de caràcter general derivades del compliment de les prescripcions i normes legals i del planejament urbanístic vigents i dels acords adoptats pels òrgans de govern i administració de la Junta, els associats vindran obligats a:
- a) Atorgar els documents necessaris per a formalitzar les cessions obligatòries i gratuïtes derivades de la legislació i del planejament urbanístic, així com regularitzar la titularitat dominical i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta de Compensació, dintre dels terminis assenyalats per aquesta.
  - b) Satisfer puntualment les quantitats necessàries per a atendre a les despeses ordinàries de gestió de la Junta de Compensació; a la fi de la qual es fixarà per la Junta de delegats la quantia corresponent a cada soci, en funció de la quota que li hagués estat atribuïda.
  - c) Pagar les quotes o quantitats que els corresponguin per a l'execució de les obres

d'urbanització en els termes establerts per l'article 76 de la L.U.I.B i concordants del Reglament general.

d) Comunicar a la Junta, amb un mes d'antelació, el propòsit de transmetre terrenys o la seva participació en ella.

e) Permetre l'ocupació de les seves finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries.

f) Comunicar al Secretari de la Junta el domicili o lloc a efecte de notificacions i els canvis del mateix.

g) Les altres obligacions que els corresponguin conforme als presents Estatuts i a les disposicions legals aplicables, guardant la deguda proporció entre l'obligació i la quota de participació.

2.- L'incompliment de les seves obligacions per qualsevol propietari o propietaris, legitima a la Junta per a promoure l'expropiació, conforme a la vigent normativa urbanística.

#### **Article 14.- Transmissions.**

Els membres de l'Entitat urbanística podran alienar terrenys o la seva participació en la mateixa, amb les següents condicions i efectes:

a) El transmissor notificarà en forma fefaent a la Junta les circumstàncies de l'adquirent i les condicions de la transmissió, a l'efecte de la seva necessària constància.

b) L'adquirent, per qualsevol classe de títol, quedarà subrogat en els drets i en totes les obligacions pendents per raó de la participació alienada, fent-se exprés esment d'això en el títol de transmissió.

### ***CAPITULO III.- Òrgans de l'Entitat***

#### **Article 15.- Òrgans de gestió i administració de la Junta de Compensació.**

1.- La Junta de Compensació es regirà pels següents òrgans:

a) La Junta General.

b) El President- Tresorer.

c) Vicepresident.

d) El Secretari, que podrà ser extern a la Junta, però en aquest cas amb veu però sense vot.



### Article 16.- Junta General.

1.- Estarà constituïda per tots els associats i un representant de l'Ajuntament, designat per aquest, i decidirà sobre els assumptes propis de la seva competència i tots els que podrien correspondre a la Comissió de Delegats.

2.- Tots els associats, fins i tot els dissidents i els quals no hagin assistit a la reunió, quedaran sotmesos als acords vàlidament adoptats, sense perjudici de la possibilitat d'interposar els recursos que legalment procedeixin.

### Article 17.- Reunions.

1.- La Junta General celebrarà reunions ordinàries dues vegades a l'any i reunions extraordinàries quan ho estimin necessari el President, o ho sol·licitin per escrit associats que representin, almenys, el 15 per 100 de les quotes de participació definides en les Bases d'Actuació, en aquest cas el President haurà de convocar la reunió extraordinària sol·licitada, dintre dels deu dies següents a la sol·licitud, sense que entre la convocatòria i la celebració de la reunió pugui transcórrer més de quinze dies. Si no ho fes, els interessats podran dirigir-se a l'Ajuntament perquè sigui aquest qui convoqui la reunió.

2.- Les reunions ordinàries se celebraran, una dintre del primer trimestre de cada any natural, i en l'altra durant l'últim trimestre.

3.- En aquestes reunions, a més dels assumptes que assenyalin el President, o els associats que ostentïn el 30 per 100 de les quotes de participació, es tractarà especialment, en la primera, de l'aprovació de la memòria, els comptes i el balanç de l'exercici anterior, i en la segona, del pressupost de despeses i inversions per a l'exercici següent, i de les quotes provisionals o complementàries a satisfer durant el mateix. Si no s'aproves el pressupost, quedarà prorrogat el de l'exercici anterior.

### Article 18.- Atribucions.

Corresponen a la Junta General les facultats següent:

- a) Aprovació dels pressupostos de despeses i inversions.
- b) Designació i cessament de les persones encarregades del govern i administració de l'entitat.
- c) Distribució de les càrregues i beneficis del planejament entre els associats, conforme a les Bases d'Actuació, i sense perjudici de l'aprovació de l'òrgan urbanístic competent.
- d) Aprovació del projecte de reparcel·lació, que s'elabori en desenvolupament de

les Bases d'Actuació que acompanyen als presents Estatuts.

- i) Modificació dels Estatuts, sense perjudici de l'aprovació per l'Ajuntament.
- f) Fixació dels mitjans econòmics i aportacions tant ordinàries com extraordinàries.
- g) Contractació de crèdits per a realitzar les obres d'urbanització amb garantia, fins i tot hipotecària, dels terrenys inclosos en la unitat d'execució.
- h) Contractació de les obres d'urbanització, conforme al previst en l'article 284 RGLSM.
- i) Incorporació d'empreses urbanitzadores i constitució de societats amb fins d'urbanització o complementaris de la mateixa.
- j) Edificació dels solars resultants, si escau.
- k) Aprovació de la Memòria de gestió anual i dels comptes i el balanç previ informe dels censors de comptes designats a aquest efecte.
- l) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per a assegurar les obligacions concretes per l'Entitat.
- ll) Proposta de dissolució i liquidació de la Junta de Compensació.
- m) Qualsevol altres assumptes que afectin amb caràcter rellevant a la vida de l'Entitat, entre ells contractes d'Assessoria Tècnica, Jurídica o Final.

### Article 19.- President.

1.- La Presidència de la Junta General correspondrà al membre de la mateixa que es designi en la seva sessió constitutiva, amb la durada de dos anys podent ser renovat

2.- El President tindrà les següents atribucions:

- a) Convocar, presidir, dirigir les deliberacions de la Junta General i dirimir els empats amb vot de qualitat.
- b) Representar a la Junta de Compensació en tota classe de negocis jurídics, podent conferir manaments a terceres persones per a l'exercici d'aquesta representació, tant en l'àmbit judicial com extrajudicial.
- c) Autoritzar les actes de la Junta General, les certificacions que s'expedeixin i quants documents ho requereixin.
- d) Exercir, d'acord amb els presents Estatuts y las Bases d'Actuació, qualsevol activitats bancàries que exigeixi el funcionament de l'Entitat.
- i) Quantes funcions siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per la Junta General.

3.- En casos d'absència o malaltia del President serà substituït pel membre de la mateixa de major edat, exclòs el qual actuï com Secretari-Tresorer.

4.- Podrà exercir les funcions de Tresorer, si així s'aprova per la Junta.

### **Article 20.- Secretari.**

A.- Funciona com a Secretari:

1.- Actuarà de Secretari de la Junta General el qual designi l'Assemblea en la seva sessió constitutiva o en les de les successives renovacions per període de dos any podent ser renovat.

No caldrà que sigui associat, i en el cas de no ser-ho, actuarà amb veu , però sense vot. Si es tracta de persona que tingui coneixements en matèria jurídica, podrà ser un càrrec retribuït.

2.- El Secretari aixecarà acta de les reunions, tant de la Junta General, fent constar el resultat de les votacions i els acords adoptats; expedirà certificacions, amb el vistiplau del President; organitzarà els serveis de règim interior de la Junta i, de manera especial, l'existència d'un llibre-registre en el qual es relacionaran els socis integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, domicili i lloc a efecte de notificacions, data d'incorporació, quota de participació i nombre de vots i quants dades complementàries s'estimin procedents, i realitzarà, així mateix, les dades de gestió administrativa i altres funcions que especialment se li encomanin pel president.

3.- En casos d'absència o malaltia, el Secretari serà substituït pel Secretari suplent així designat.

B.- Com a Tresorer.

### **El Tresorer.**

Seràn funcions del Tresorer realitzar els pagaments i cobraments que corresponguin als fons de la Junta, així com la custòdia d'aquests; rendir comptes de la gestió pressupostària de l'Entitat; i complir totes les altres obligacions que, respecte a la seva comesa, s'estableixin per disposicions legals o acords de la Junta General.

### **Article 21.- Mitjans personals.**

1.- L'Entitat funcionarà mitjançant la prestació personal dels seus associats, tret que aquesta prestació fos insuficient o massa onerosa per als quals ostentin càrrecs

socials.

2.- No obstant això, podrà efectuar-se excepcionalment la contractació del personal que es consideri necessari, que serà retribuït dintre dels recursos econòmics i pressupostaris autoritzats per l'Assemblea General.

#### ***CAPITULO IV.- Funcionament de l'Entitat***

##### **Article 22.- Convocatòria de sessions ( art. 270, g) RGLSM).**

1.- Els òrgans col·legiats de la Junta seran convocats pel secretari, d'ordre del President. Excepcionalment, la sessió constitutiva de la Junta General serà convocada per l'Ajuntament en la forma i amb l'antelació assenyalats en l'apartat 3 i amb indicació, així mateix, de lloc que la reunió ha de celebrar-se amb assistència de Notari prèviament designat per a formalitzar la constitució de la Junta mitjançant escriptura pública.

2.- La convocatòria expressarà els assumptes que s'han de circumscriure les deliberacions i els acords, sense que siguin vàlids els acords adoptats sobre altres matèries, excepte en el supòsit previst en l'article 23.2 dels presents Estatuts.

La convocatòria expressarà, a més, la indicació que en el domicili social es troba a la disposició dels associats, la documentació dels assumptes objecte de l'ordre del dia fins al dia anterior a la reunió.

3.- La convocatòria de la Junta General es farà mitjançant carta remesa per correu certificat, o per qualsevol altre mitjà que permeti el seu coneixement (mitjans de la Llei de Procediment Administratiu) als domicilis designats pels associats, amb vuit dies d'antelació, almenys, a la data que hagi de celebrar-se la reunió. Amb la mateixa antelació es fixarà, en cada cas, un anunci en el domicili social de la Junta.

##### **Article 23.- Quòrum de constitució.**

1.- La Junta General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan concorrin a ella, presents o representats (amb representació per escrit i per a cada reunió), associats que representin, almenys, el 50 per 100 del total de les quotes de participació. En segona convocatòria, que se celebrarà almenys una hora després de la primera, serà vàlida la constitució de la Junta, qualsevol que sigui el nombre d'associats concurrents a la mateixa i el nombre de quotes de participació que representin, sent preceptiva en qualsevol cas la presència del President i del Secretari-Tresorer o de qui legalment la substitueixin.

2.- No obstant això el disposat en l'apartat anterior, la Junta General s'entendrà

convocada i quedarà vàlidament constituïda per a tractar de qualsevol assumpte de la seva competència, sempre que es trobin presents o representats tots els seus membres i així ho acordin per unanimitat.

#### **Article 24.- Adopció dels acords.**

1.- Quòrum ordinari: Seran vàlids els acords de la Junta General que es prenguin per majoria de quotes de participació computades segons el previst en aquests Estatuts, amb les excepcions que es determinen en l'apartat següent.

2.- Quòrum especial: L'adopció dels acords de modificació dels Estatuts i de les Bases d'Actuació, fixació d'aportacions extraordinàries, contractació de crèdits, proposada de modificació dels plans i d'aprovació de projectes de distribució de solars i urbanització, incorporació d'empreses urbanitzadores i substitució dels delegats nomenats abans del venciment del termini de mandat, requeriran el vot favorable de més del 50% de les quotes de participació.

3.- Per a la formulació del projecte de reparcel.lació es requerirà el vot favorable dels membres de la Junta de Compensació que representin més del 60 % de la superfície reparcel.lable, de conformitat amb el que es disposa a l'article 83.4 de la L.U.I.B.

4.- Unanimitat. L'edificació dels solars resultants requerirà el vot unànime dels associats.

#### **Article 25.- Càmput de vots.**

1.- Es farà per les quotes de participació assenyalades en proporció al dret o interès econòmic de cada associat.

2.- A l'efecte de quòrum, les quotes de participació corresponents a les finques pertanyents a l'entitat, en virtut d'adquisició com beneficiària de l'expropiació, s'atribuiran als propietaris associats en la proporció que haguessin contribuït a sufragar el cost d'aquelles.

#### **Article 26.- Cotitularidad.**

Els cotitulars d'una finca o quota de participació exercitaran les seves facultats d'associat, segons el previst en l'article 12 d'aquests Estatuts.

#### **Article 27.- Assistència de personal especialitzat.**

Previ acord de la Junta General podran assistir a les seves reunions, amb veu però sense vot, tècnics o personal especialitzat per a informar sobre un assumpte o assumptes

determinats.

### Article 28.- Actes.

1.- Dels acords de la Junta General s'aixecarà acta que, una vegada aprovada en la mateixa reunió o en la següent, es transcriurà en el llibre d'actes, que haurà d'estar foliat i enquadernat, i legalitzada cada fulla amb la rúbrica del President de la Junta i en el qual s'expressarà en la seva primera pàgina mitjançant diligència d'obertura signada pel secretari-tresorer de la Junta General, el nombre de folis i data d'obertura.

2.- En el no previst serà d'aplicació el disposat en la legislació de Règim Local referent a això.

3.- A requeriment dels associats o dels òrgans urbanístics, deurà el Secretari de la Junta, amb el vistiplau del President, expedir certificacions del contingut del Llibre d'Actes.

## CAPITULO V . Règim Econòmic

### Article 29.- Mitjans econòmics (art. 270, i) RGLSM)

1.- Estaran constituïts per les aportacions dels associats i els crèdits que es concertin amb la garantia dels terrenys inclosos en la unitat d'execució, sense perjudici de qualssevol altres recursos que legalment s'obtinguin.

2.- Les aportacions dels associats seran de dues classes:

a) Ordinàries o de gestió, destinades a sufragar les despeses generals de la Junta de Compensació, conforme al pressupost anual aprovat per la Junta General.

b) Extraordinari, amb destinació al pagament de preu justos i indemnitzacions de finques pertanyents a propietaris no incorporats i de les despeses d'urbanització que es refereixen els apartats 3 de la Base 10 de les Bases d'Actuació.

3.- Les aportacions ordinàries i extraordinàries es fixaran per la Junta General. Les extraordinàries requeriran la seva aprovació mitjançant el quòrum establert en l'article 24.2 d'aquests Estatuts.

4.- La distribució de les aportacions entre els associats s'efectuarà en proporció del dret o interès econòmic de cada associat definit per les quotes de participació que sigui titular, determinades conforme a les Bases d'Actuació.

### Article 30.- Recaptació.

1.- La Junta de Compensació podrà recaptar dels associats les aportacions aprovades per la Junta General per a atendre les despeses socials, ordinàries i extraordinàries, fins i tot la constitució de garanties o fiances per a assegurar l'assumpció de compromisos per part de l'entitat en l'execució directa de les obres.

2.- Per a percebre les aportacions fixades per la Junta General, requerirà a l'interessat perquè, en el termini d'un mes, ingressi aquestes aportacions.

Transcorregut el termini de pagament voluntari indicat sense haver-se efectuat l'ingrés de la quota, podrà la Junta de Compensació, per acord de la Junta General, sol·licitar de l'Ajuntament l'exacció per via de constrenyiment, a l'efecte de la qual s'expedirà pel secretari de la Junta General, amb el vistiplau del President, la corresponent certificació (art. 210.3,a) i 218.6 RGLSM).

Finalitzat el procediment de constrenyiment sense èxit podrà incoar-se el corresponent expedient expropiatori (art. 251 RGLSM).

3.- Els fons de la Junta de Compensació seran custodiats en establiments bancaris, designats per la Junta General, a nom de l'entitat.

4.- Per a disposar dels fons serà necessària la signatura del President de la Junta General i Secretari-Tresorer o de qui legalment li substitueixin.

### Article 31.- Alienació de terrenys.

1.- A fi de fer front a les despeses d'urbanització, i en ús del seu caràcter de fiduciària, la Junta de Compensació podrà alienar algun o alguns dels immobles aportats, previ acord de la Junta General, damunt l'oportunitat de fer-lo i del preu, així com constituir gravàmens reals sobre ells.

2.- El adquirent quedarà subrogat en tots els drets i obligacions que correspondrien al titular primitiu del terreny en relació amb la Junta de Compensació, i atesa la proporció dels terrenys adquirits, respecte de la total aportada pels membres de la Junta.

### Article 32.- Comptabilitat.

1.- L'Entitat durà la comptabilitat de la gestió econòmica en llibres adequats perquè a cada moment pugui donar-se raó de les operacions efectuades i es dedueixin d'ells els comptes que han de rendir-se.

2.- Obligatòriament la comptabilitat constarà, com a mínim, de llibres d'ingressos, despeses i caixa, que estaran a càrrec del Secretari-Tresorer de la Junta.

## CAPITULO VI. Règim jurídic

**Article 33.- Executivitat dels acords que no requereixin aprovació per l'Administració.**

Els acords dels òrgans de gestió i administració de l'Entitat, presos dintre de les seves respectives atribucions i que no requereixin aprovació de l'Administració de tutela, seran executius sempre que s'hagin adoptat conforme a l'establert en els presents Estatuts i altres normes aplicables, sense perjudici dels recursos i accions que procedeixin, i de la seva possible suspensió de conformitat amb l'establert en l'art. 35 dels presents Estatuts i normativa legal aplicable.

**Article 34. Recursos (art.270,j) RGLSM)**

1.- Contra els acords dels òrgans socials, que haurien de ser notificats personalment a tots els membres, cabrà recurs d'alçada davant l'Ajuntament (art. 83.6 L.U.I.B i art. 245.5 RGLSM).

2.- El recurs podrà interposar-se per qualsevol associat en el termini d'un mes, a contar de l'endemà a la recepció de la notificació.

**Article 35.- Règim de suspensió dels acords.**

1.- Sense perjudici dels recursos o accions que puguin interposar els associats contra els acords adoptats pels òrgans de l'Entitat, el representant de l'Ajuntament advertirà de la il·legalitat dels acords dels òrgans socials, adonant immediata al President de l'òrgan tutelar per a la resolució que procedeixi amb vista a la suspensió de l'acord.

2.- La suspensió, instada directament davant la Junta requerirà fiançament en quantia suficient per a respondre dels danys que puguin produir-se a la Junta.

3.- La suspensió de l'execució instada davant l'Administració es regirà pel dispostat en l'art. 108 de la Llei 39/2015, 1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

***CAPITULO VII. Dissolució i liquidació***

**Article 36.- Dissolució (art. 270,k) RGLSM)**

1.- La Junta de Compensació es dissoldrà quan hagi estat executada la urbanització de la unitat d'actuació U.A.CII-4 i, si escau, l'edificació i se substitueixi per la



corresponent Entitat de conservació de les obres i serveis d'urbanització, prèvia aprovació dels seus Estatuts conforme al previngut en les Bases d'Actuació(art. 252 RGLSM).

2.- En tot cas, la dissolució requerirà per a la seva efectivitat aprovació per l'Ajuntament, quan organisme sota el control del qual actua la Junta de Compensació.

3.- La Junta de Compensació es dissoldrà de manera forçosa sense necessitat d'aprovació municipal, quan així s'estableixi per mandat judicial o per prescripció legal.

### **Article 37.- Liquidació.**

Acordada vàlidament la dissolució de la Junta, la Junta General procedirà a la liquidació, mitjançant el cobrament de crèdits i pagament de deutes, i el romanent, si ho hagués, es distribuirà entre els associats en proporció al dret i interès econòmic de cadascun d'ells, segons les respectives quotes de participació.

### **Disposició addicional.**

En el no previst en aquests Estatuts s'aplicarà el disposat en la LUIB, en el RGLSM i altres disposicions legals i reglamentàries de general aplicació i, de manera supletòria, en la Llei de Societats Anònimes.

### **Disposició final.**

1.- Els presents Estatuts, una vegada aprovats i inscrits en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, tindran caràcter obligatori per a l'Administració i els socis de la Junta de Compensació.

2.- Qualsevol modificació dels Estatuts que per la Junta General s'acordi, requerirà, així mateix, l'aprovació de l'Administració i la seva inscripció en el registre citat per a assortir plens efectes.